



TRIBUNALE DI TERNI  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

La sottoscritta Avv. Stefania Capponi, con studio in Terni, Via San Nicandro, n. 104, tel e fax 0744471702, pec:stefania.capponi@ordineavvocatiterni.it, nella qualità di Custode giudiziario e professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 226/2014 R.G.E., promossa da Unicredit Credit Management Bank spa, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Terni, Dott.ssa Natalia Giubilei, in data 12.05.2017

**AVVISA**

il creditore procedente, il creditore intervenuto, il creditore iscritto non intervenuto e la debitrice, che, davanti al sottoscritto professionista delegato, presso l'Aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Terni, sita in Terni, Corso del Popolo, n.40, presso il Palazzo di Giustizia, piano 2°, stanza n. 210, il giorno **29.11.2017 alle ore 12.30**, previa apertura delle buste delle offerte pervenute, con gara in caso di più offerenti si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente immobile:

Descrizione dell'immobile:

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento sito nel Comune di Penna in Teverina, (TR), frazione : Largo Giardino, Via del Mulino, n. 7, si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano soffitta e piano seminterrato. Complessivamente l'appartamento è così strutturato: l'ingresso è posto al piano terra, in corrispondenza della terrazza esterna. Un ampio soggiorno, un locale cucina ed un disimpegno con locale servizi annesso, completano il pian terreno, l'intera zona giorno. Dal soggiorno si accede direttamente alla scala interna di collegamento verticale con il primo piano, mentre il disimpegno porta a quella che porta al piano interrato. Quest'ultimo è composto da due ampi locali accessori garages. Il piano primo, invece, include i locali della zona notte ovvero da un disimpegno centrale si accede alle due camere da letto, ad un piccolo ripostiglio ed ad un bagno; inoltre c'è la scala che porta al locale soffitta, composto da due locali adiacenti e simmetrici.

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa mq.168 e di circa mq. 244, compresi i locali accessori garages.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Penna in Teverina (TR), al foglio 9; particella 422, subalterno 9, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06;

foglio 9; particella 422, subalterno 27, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 52mq, rendita € 88,62;

foglio 9; particella 422, subalterno 26, scala 5, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 24mq, rendita € 57,02;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Marco Turilli che dovrà essere esaminata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Sono state riscontrate delle difformità catastali ed edilizia, i cui costi sono stati detratti dal prezzo di vendita e per le quali si rimanda alla relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Marco Turilli che dovrà essere esaminata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio, consultabile sui siti internet [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). La presente operazione di vendita non è soggetta a iva. L'immobile è occupato dalla debitrice. Contestualmente alla prima ordinanza di vendita è stato adottato apposito Ordine di Liberazione dei beni posti in vendita, in modo che gli immobili siano effettivamente liberi da persone e cose entro il termine del pagamento del saldo prezzo, salvo espresso esonero.

**PREZZO BASE: Euro 70.000,00**

**PREZZO MINIMO PER LA VALIDITÀ DELL'OFFERTA: Euro 52.500,00**

**RILANCIO MINIMO PER IL CASO DI GARA FRA Più OFFERENTI: Euro 2.000,00.**

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(Modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, sito in Terni, Corso del Popolo, n. 40, entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta (un fax-simile del modulo di offerta senza incanto è presente sul sito [www.tribunale.terni.it](http://www.tribunale.terni.it)),

2) L'offerta, da presentarsi corredata da marca da bollo da € 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da € 2,00 ciascuna, per un totale di € 20,00, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo) indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe, ma il termine soggiace alla sospensione feriale. Non si ritiene sus-

sistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f. la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

2- bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale; o a mezzo mandatario munito di procura speciale;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni- Proc. N. 226/2014" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4 bis) ai sensi dell'art. 571 co.2 c.p.c l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;

B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;

C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura appena indicate;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase di trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza, la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, co 2 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 co.3 c.p.c.);

7) salvo quanto disposto dal successivo punto n.8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a Tribunale di Terni- proc. N. 226/2014" oppure tramite bonifico bancario;

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio

1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato provvederà a versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differenza maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese di prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate;

9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore precedente mutuante **(fondiario) termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;

10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati dal custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione ( il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze).

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al giudice, motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- € 500 per gli immobili venduti fino a € 10.000;
- € 1.000 per gli immobili venduti oltre €10.001 e fino ad € 30.000;
- € 1.500 per gli immobili venduti oltre € 30.001 e fino a € 60.000;
- € 2.000 per gli immobili venduti oltre € 60.001 e fino a € 100.000;
- € 2.500 per gli immobili venduti oltre € 100.001 e fino a €200.000;
- €3.000 per gli immobili venduti oltre € 200.001 e fino a €300.000;
- € 5.000 per gli immobili venduti oltre € 300.001.

I rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente,

non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; **se la gara non può avere luogo**, per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede all'assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa ( termine processuale perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;

13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;

14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;

15) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

16) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del Professionista Delegato, intestato a " Tribunale di Terni – proc. N. 226/2014"; si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al custode delegato per consentire l'inserimento degli altri estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite dal custode delegato, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art.

585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Si rappresenta che il valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stato determinato dall'esperto Arch. Marco Turilli pari ad € 118.307,58, il prezzo base è ora di € 70.000,00.

Si precisa che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella suindicata perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella Procedura Esecutiva n. 226 del 2014, Arch. Marco Turilli, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, ove potranno essere fornite maggiori informazioni: ad eccezione di quanto in precedenza indicato per il luogo di presentazione delle offerte e il luogo della vendita.

Maggiori informazioni sono reperibili, oltre che sui siti internet sopra indicati, ove potrà essere consultata l'ordinanza di vendita delegata che l'offerente ha l'onere di visionare preventivamente e alla quale si rimanda per tutte le informazioni (anche relative alla pubblicità della vendita), non presenti in questo avviso e anche al numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui bei immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia, e presso il Custode Delegato, Avv. Stefania Capponi (Tel e fax.: 0744/471702; pec: stefania.capponi@ordineavvocatitermi.it) e presso la Cancelleria delle Es. Imm. del Tribunale di Terni (centr. 0744/3981).

#### **Si avvisa, inoltre,**

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà la metà del compenso del Custode in base al decreto ministeriale n. 227/2015 già citato in premessa).

Terni, li 27/07/2017

La Custode Delegata

Avv. Stefania Capponi

